

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Perusahaan property, real estate, dan konstruksi bangunan memegang peranan penting dalam pertumbuhan perkembangan perekonomian suatu negara di dunia, terutama negara-negara berkembang seperti di Indonesia. Banyak sekali perusahaan yang bergerak dalam dibidang sektor property, real estate, dan konstruksi bangunan ini menandakan bahwa semakin berkembang perekonomian di Indonesia. Investasi dibidang ini pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang paling menjanjikan dan memiliki keuntungan yang sangat besar karena pada sektor bisnis ini dipercaya akan terus berkembang setiap tahunnya.

Perkembangan pada sektor bisnis property dan real estate tentu saja sangat menarik minat investor untuk berinvestasi karena kenaikan harga tanah dan bangunan yang terus naik setiap tahun, penawaran tanah yang bersifat tetap sedangkan permintaan akan semakin banyak seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, dan lain-lain. Sedangkan untuk bisnis konstruksi bangunan dalam membangun sarana dan prasarana di Indonesia semakin berkembang juga akan menarik minat investor untuk berinvestasi karena banyaknya sekali pembangunan seperti jalan raya, jalan tol, sarana transportasi, pembangunan jembatan, pembangunan bandara, pembangunan pelabuhan, dan lain-lain.

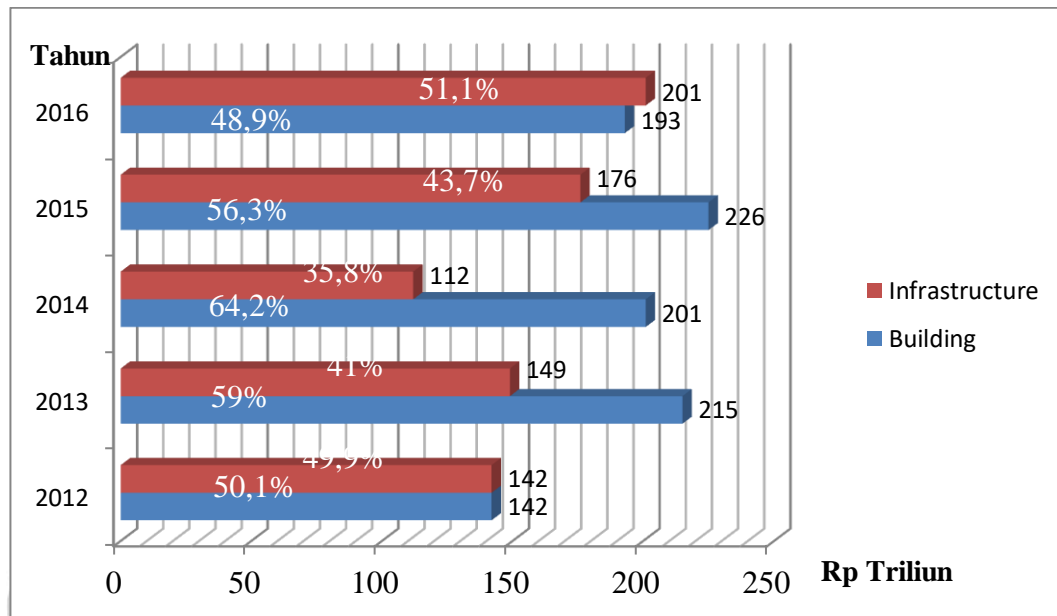
Bisnis ini memang memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Terbukanya peluang tersebut ini, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan keuntungan untuk membantu pertumbuhan bisnis property, real estate, dan konstruksi bangunan di Indonesia.

Fenomena pada saat ini menggambarkan bahwa sektor bisnis property, real estate, dan konstruksi bangunan memang merupakan salah satu sektor bisnis yang sangat berkembang. Hal ini terbukti dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang tidak berdampak dan tidak berpengaruh terhadap perkembangan bisnis property, real estate, dan konstruksi bangunan di Indonesia. Krisis di Eropa dan Amerika memang sangat berdampak pada pasar global secara umum, namun, dari segi bisnis property, real estate, dan konstruksi bangunan, Indonesia memang tidak terlalu terkena dampaknya. Indonesia bahkan masih menjadi negara tujuan yang tepat untuk berinvestasi di sektor property, real estate, dan konstruksi bangunan terutama ditengah-tengah krisis ekonomi global yang saat ini yang terjadi.

Pembangunan terhadap sektor bisnis property, real estate, dan konstruksi bangunan yang cukup meningkat ini menandakan bahwa mulai adanya perbaikan perekonomian di Indonesia yang mulai membaik ke arah masa depan yang lebih baik. Pertumbuhan perekonomian di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ini ditunjang oleh sektor property, real estate, dan konstruksi bangunan.

**Tabel 1.1**

**Nilai Proyek (Rp Triliun) Tahun 2012-2016**



*Sumber: Building and Construction Interchange (BCI) Asia, diolah 2018.*

Berdasarkan tabel 1.1 menyatakan pada periode 2012-2015, pembangunan property seperti perkantoran dan residensial mendominasi proyek konstruksi. Bahkan pada tahun 2014, proporsi pembangunan property didalam sektor konstruksi pernah mencapai 64,2%. Namun, pada tahun 2016 sektor konstruksi untuk infrastruktur akan lebih mendominasi karena pemerintah akan banyak mengeksekusi pelaksanaan proyek-proyek infrastruktur terutama yang sudah masuk dalam Rencana Kerja Pemerintah (RKP) 2016.

Sementara itu, pada sektor konstruksi untuk bangunan masih belum pasti karena masih menunggu perkembangan terakhir *BI rate*. *BI rate* memang berpeluang untuk turun terus sampai 6,5% dan bisa menurunkan suku bunga kredit kepemilikan rumah, yang saat ini masih bertahan dikisaran 12%-13%. Penurunan

pada suku bunga tentu saja akan berpotensi meningkatkan kredit kepemilikan rumah yang pada akhirnya menggerakkan sektor konstruksi.

Pada tahun 2016, proyek konstruksi yang akan dilaksanakan mencapai Rp.394 Triliun. Sebesar 48,9% dari nilai tersebut adalah pembangunan properti dan 51,1% adalah pembangunan infrastruktur. Pembangunan proyek-proyek tersebut akan banyak terkonsentrasi di wilayah Sumatera dan Jabodetabek. Proyek infrastruktur di Sumatera diperkirakan sebesar Rp.69,2 triliun dan di Jabodetabek sebesar Rp.57,7 triliun.

Dana infrastruktur yang dialokasikan untuk wilayah Sumatera tersebut sebagian besar digunakan untuk pembangunan tol Trans Sumatera. Pembangunan jalan bebas hambatan ini akan difokuskan pada ruas yang pembebasan lahannya hampir tuntas, seperti ruas Medan-Binjai, Medan-Kualanamu, dan Kisaran Tebingtinggi. Sedangkan untuk wilayah Jabodetabek dana infrastruktur digunakan untuk pembangunan *Jakarta Integrated Tunnel* dan beberapa ruas jalan tol. Hambatan utama dari proyek infrastruktur masih tetap pada pembebasan lahan. Namun, penerbitan Perpres No.30/2015 diharapkan proses pembebasan lahan dapat dipercepat.

Fenomena yang paling menarik dalam bisnis property, real estate di Indonesia adalah pembangunan apartemen. Meski memang harus mengeluarkan jumlah investasi yang lebih besar dibandingkan dengan membangun kawasan perumahan biasa, pengembang semakin ingin mengembangkan kawasan apartemen tersebut. Langkah pengembang ini karena dinilai kawasan apartemen memang memiliki daya tarik yang sangat lebih tinggi dibandingkan dengan



kawasan perumahan biasa. Apalagi dari segi kenaikan harganya juga jauh lebih tinggi. Kemacetan yang terjadi di jalan kota-kota besar yang semakin parah setiap harinya, justru sangat membuat masyarakat ingin memiliki dan membutuhkan sebuah tempat atau kawasan apartemen yang dapat menampung aktivitas penghuninya dalam kegiatan sehari-hari.

Fenomena yang menarik dari segi bisnis konstruksi bangunan di Indonesia adalah adanya pembangunan jalan tol trans Jawa dan Sumatera. Dimana pengembang ingin sekali membangun suatu akses jalan tol langsung tanpa ada hambatan dan bisa sampai tujuan dengan waktu tempuh yang cepat dalam kegiatan transportasi di Indonesia. Sehingga bisa mengurangi angka kemacetan di jalan dalam aktivitas sehari-hari.

Dalam persaingannya, perusahaan akan terus berusaha untuk menempatkan dirinya ke dalam posisi yang stabil dan siap bersaing sehingga dapat bertahan dan berkembang dari tahun ke tahun. Persaingan yang sangat ketat tersebut memberikan dampak kepada setiap perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaannya. Peningkatan nilai perusahaan akan membuat investor-investor percaya bahwa perusahaan mampu mengelola kinerjanya pada prospek masa depan.

*Good Corporate Governance* (GCG) merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. GCG dikatakan mampu meningkatkan nilai perusahaan disebabkan oleh adanya GCG, perusahaan diharapkan dapat mempunyai kinerja yang baik sehingga mampu menciptakan keuntungan bagi para pemilik perusahaan atau pemegang saham (Amanti, 2011).

GCG adalah suatu aturan yang mengarahkan semua elemen perusahaan untuk berjalan bersama-sama guna mencapai tujuan perusahaan (Hafidzah, 2013). GCG diharapkan mampu mengusahakan keseimbangan antara berbagai kepentingan yang dapat memberikan keuntungan bagi perusahaan secara menyeluruh. Selain itu, implementasi dari GCG diharapkan bermanfaat untuk menambah dan memaksimalkan nilai perusahaan. (Retno dan Priantinah, 2012).

Nilai perusahaan sangat erat kaitannya dengan kinerja keuangan. Kinerja keuangan merupakan salah satu faktor yang menjadi acuan investor dalam membeli saham. Para investor melakukan penilaian suatu perusahaan dengan melihat rasio keuangan sebagai alat evaluasi investasi, karena rasio keuangan mencerminkan tinggi rendahnya nilai perusahaan (Puspitasari, 2012:2).

Nilai perusahaan menggambarkan seberapa baik atau buruk manajemen mengelola kekayaannya, hal ini bisa dilihat dari pengukuran kinerja keuangan yang diperoleh. Kinerja keuangan merupakan hal penting yang harus dicapai oleh setiap perusahaan, karena kinerja keuangan tersebut merupakan cerminan dari kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengalokasikan sumber dayanya (Ulupui, 2007:13-14).

Perusahaan semakin menyadari akan pentingnya menerapkan program CSR sebagai bagian dari strategi bisnisnya. CSR merupakan suatu bentuk tanggung jawab perusahaan dalam memperbaiki kesenjangan sosial dan kerusakan lingkungan yang terjadi akibat aktivitas operasional perusahaan. Semakin banyak bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh perusahaan terhadap lingkungan sekitarnya, *image* perusahaan menjadi meningkat. Investor lebih berminat pada

perusahaan yang memiliki citra positif yang baik di mata masyarakat karena semakin baiknya citra perusahaan, loyalitas konsumen tersebut akan semakin tinggi dan meningkat.

Selanjutnya, pengungkapan *corporate social responsibility* dipilih sebagai variabel moderasi karena kegiatan *corporate social responsibility* merupakan suatu bagian terpenting dari *good corporate governance* yang dimana diharapkan dapat memperkuat hubungan *good corporate governance* dengan nilai perusahaan. Akan tetapi hal tersebut tidak menutup kemungkinan akan terjadi pada perusahaan-perusahaan tertentu karena kondisi pada setiap perusahaan itu berbeda, baik itu dari segi visi, misi, segmen pasar maupun manajemen perusahaan yang memungkinkan bahwa dengan adanya penerapan dari *good corporate governance* maupun *corporate social responsibility* justru tidak berpengaruh terhadap peningkatan nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang telah dilakukan oleh Prastuti dan Budiasih (2015). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya yaitu terletak pada periode tahun penelitian yang lebih lama, dimana pada penelitian sebelumnya dimulai dari periode tahun 2009-2013 sedangkan pada penelitian ini dimulai dari periode tahun 2012-2016. Dimana pada periode tahun ini dirasa akan memberikan suatu informasi data-data yang terbaru dan lebih lengkap untuk penelitian ini, juga untuk periode tahun yang digunakan pada saat ini memang tergolong belum lama.

Penelitian ini juga menambahkan variabel kinerja keuangan sebagai variabel independen. Peneliti memilih menambahkan variabel independen kinerja

keuangan karena ada keterkaitan antara kinerja keuangan dengan nilai perusahaan dimana nilai perusahaan tercermin dari harga saham perusahaan, harga saham perusahaan dipengaruhi oleh kinerja keuangan perusahaan. Semakin baik kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba yang diperoleh maka akan meningkatkan harga saham sehingga akan memberikan dampak positif bagi nilai perusahaan.

Selain itu, dalam penelitian ini juga memfokuskan terhadap perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dimana pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan ini sedang berkembang pesat dalam dunia bisnis di negara Indonesia sehingga diyakini akan sangat banyak dilirik oleh calon-calon investor seperti dalam negeri maupun luar negeri untuk berinvestasi dalam sektor ini di Indonesia.

Berdasarkan hasil uraian diatas dan penelitian-penelitian yang telah dilakukan, maka perlu dilakukan penelitian beberapa faktor yang diduga mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan yang dilakukan oleh perusahaan. Dengan demikian perlu dilakukan penelitian kembali dengan judul :

**“PENGARUH *GOOD CORPORATE GOVERNANCE* DAN KINERJA KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN MODERASI *CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY* (STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2016)”.**



## 1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Periode Penelitian

Periode penelitian ini yakni selama 5 (lima) tahun yaitu dari periode tahun 2012 sampai dengan periode tahun 2016.

### 2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016.

### 3. Variabel yang Diteliti

Variabel dalam penelitian ini adalah *good corporate governance*, kinerja keuangan sebagai variabel independen, nilai perusahaan sebagai variabel dependen, dan *corporate social responsibility* sebagai variabel moderasi.

## 1.3 Perumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah dewan komisaris independen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah komite audit berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan?

5. Apakah kinerja keuangan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah *corporate social responsibility* dapat memoderasi secara positif hubungan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan?
7. Apakah *corporate social responsibility* dapat memoderasi secara positif hubungan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan?

#### 1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui secara empiris dan menganalisis pengaruh dewan komisaris independen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui secara empiris dan menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui secara empiris dan menganalisis pengaruh kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk mengetahui secara empiris dan menganalisis pengaruh komite audit berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk mengetahui secara empiris dan menganalisis pengaruh kinerja keuangan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
6. Untuk mengetahui secara empiris dan menganalisis pengaruh *corporate social responsibility* dapat memoderasi secara positif hubungan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan.

7. Untuk mengetahui secara empiris dan menganalisis pengaruh *corporate social responsibility* dapat memoderasi secara positif hubungan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan.

### 1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan dalam penelitian ini memiliki hal yang sangat bermanfaat yaitu sebagai berikut :

1. Bagi pembaca :
  - a. Memberikan bukti mengenai teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini.
  - b. Menjelaskan pengaruh *good corporate governance* dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan dengan moderasi *corporate social responsibility*.
2. Bagi perusahaan dan pihak-pihak yang membutuhkan :
  - a. Memberikan masukan kepada pengelola perusahaan mengenai pengungkapan *good corporate governance*, kinerja keuangan, yang lebih baik untuk nilai perusahaan.
  - b. Memberikan bahan pertimbangan kepada perusahaan untuk kegiatan operasional perusahaan tahun yang akan datang.
  - c. Memberikan pandangan kepada investor mengenai keadaan perusahaan melalui pengungkapan CSR terhadap lingkungan sekitar perusahaan itu berada.